

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Zaaknummer : 0000174564
Datum raadsvergadering : 4 februari 2025
Datum B&W besluit : 3 december 2024
Portefeuillehouder : K. Boonen, J. Drieman
Programma : Werk en economie
Behandelaar : G. Mennen / M. Maessen

Onderwerp:

Het nemen van een voorkeursrechtbeschikking

Aan de raad

Voorstel:

1. op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie L, nummers 1393, 563, 1464, 446 en 441 en zoals weergegeven op tekening met kenmerk Grondtekening Budel Airpark;
2. de uitvoering van dit besluit op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Motivering:

De gemeente heeft behoefte aan nieuwe bedrijfskavels. De gemeente kan nu niet tegemoetkomen aan vragen van ondernemers en ondernemingen om zich nieuw te vestigen, te verhuizen of uit te breiden op bedrijventerreinen in de gemeente Cranendonck. Afspraken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn gemaakt met de regio en worden gemaakt met de regio onder de noemer van Regionale Programmeringsafspraken werklocaties. Ook heeft de raad op 7 november 2023 met de motie "Uitbreiding bedrijventerrein Airpark II" het college opgeroepen de ontwikkeling van Airpark II te versnellen.

Bij het komen tot bedrijfskavels is grondpolitiek één van de instrumenten. Dit voorstel gaat over het vestigen van een voorkeursrecht, waarmee een weg wordt ingezet om weer te komen tot uitgeefbare bedrijfskavels.

De aanleiding

1.1 Voor de periode tot 2040 is er vraag naar bedrijfskavels geprognoseerd.

Volgens de prognose die STEC in 2022 voor de Provincie Noord-Brabant heeft gemaakt, ligt de vraag naar bedrijventerreinen in de A2-gemeenten tegen 2030 tussen 21 en 32 hectare. De gemeente moet de ontwikkeling van toekomstige bedrijfskavels tijdig starten om aan vragen voor vestigingsmogelijkheden te kunnen voldoen.

1.2 Er bestaan al afspraken om bedrijfskavels te realiseren.

In de A2-programmeringsafspraken werklocaties van 2021 is vastgesteld dat Cranendonck netto 5,6 hectare bedrijventerrein bij Airpark gaat ontwikkelen voor de vraag in de A2-gemeenten.

1.3 Aansluiting op het bestaande bedrijventerrein Airpark ligt voor de hand.

Het gebied dat wordt begrensd door de Van der Puttenstraat, de Heikantstraat en de Ant. Fokkerstraat in Budel vormt een logische uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Airpark. De ontsluiting van een uitbreiding is voorbereid met de rotonde aan de Randweg-Zuid en de Miel Davitsstraat.

Waarom de gemeente de percelen wil verwerven

2.1 Regie op de ontwikkeling en verkoop van bedrijfskavels is nodig om te voldoen aan de profielafspraken met de regio.

Als de gemeente de grond in eigendom heeft dan kan zij met een uitgifteprotocol criteria hanteren bij de uitgifte. Met het hanteren van criteria voor bedrijven die zich willen vestigen kan de gemeente invulling geven aan de afspraken die zij heeft gemaakt met de gemeenten in de MRE, de provincie en de waterschappen over de programmering van werklocaties.

2.2 De percelen sluiten als gebied aan op eigendommen van de gemeente.

Er is geen situatie vanaf nul. Aan de randen van het betreffende gebied heeft de gemeente percelen in eigendom. Deze zijn weergegeven op de grondkaart.

Het nemen van een voorkeursrechtbeschikking

3.1 De gemeente wil regie voeren, in volgorde en vorm, over de uitbreiding van het bedrijventerrein en de aard van de bedrijven die zich daar zullen vestigen.

Het voorkeursrecht zorgt dat de gemeente regie kan houden op uitwerking en realisatie van een uitbreiding van bedrijventerrein Airpark. Derde partijen kunnen na vestiging van het voorkeursrecht niet langer zonder meer de uitwerking en realisatie verstoren.

3.2 Toepassen van het voorkeursrecht past binnen het beleid van de gemeente.

Het vestigen van een voorkeursrecht is het instrument dat de gemeente kan inzetten in het proces van grondverwerving. In de Nota Grondbeleid wordt het voorkeursrecht als instrument genoemd als gemeentelijke regie gewenst is en/of het gaat om een strategische locatie.

3.3 De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht is het toebedenken van een functie bedrijventerrein aan de betreffende percelen.

De grondslag staat nog niet in een omgevingsvisie, omgevingsplan of programma. De voorkeursrechtbeschikking is ook gelijk de grondslag (artikel 9.2 lid 2 Omgevingswet). De huidige functie van de percelen kan de geplande functie als bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen, niet vervullen.

3.4 Met een voorkeursrechtbeschikking (artikel 7.1 Omgevingsbesluit) wordt het besluit bij de eigenaren en rechthebbenden bekendgemaakt (artikel 3:41 Algemene wet bestuursrecht).

Het college heeft op 3 december 2024 een voorkeursrechtbeschikking genomen, zoals bedoeld in artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. De voorkeursrechtbeschikking van het college met bijlagen hoort als bijlage bij dit raadsvoorstel.

Consequenties:

Na de inwerkingtreding van de voorkeursrechtbeschikking kunnen eigenaren hun onroerende zaken niet meer vervreemden, zonder deze eerst aan te bieden bij de

gemeente. Als de gemeente besluit in te gaan op het aanbod wordt er onderhandeld over de voorwaarden. Als de gemeente besluit niet in te gaan op het aanbod, dan mag de eigenaar drie jaar lang de zaak vrij vervreemden.

Financiële:

Zodra de gronden daadwerkelijk worden aangeboden wordt een collegebesluit genomen over de verwerving. Voor de verwerving van gronden is een krediet strategische gronden beschikbaar. Daarnaast bestaat er ook een grondexploitatie Airpark waar de gronden in worden opgenomen.

Juridische:

Het raadsvoorstel en het raadsbesluit hebben zes weken ter inzage gelegen voor belanghebbenden. In die zes weken was de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen.

Na het besluit van de raad geldt het voorkeursrecht drie jaar, waarin de toebedachte functie in een omgevingsvisie of omgevingsplan moet worden vastgesteld voor automatische verlenging van het voorkeursrecht. Een omgevingsvisie verlengt het voorkeursrecht met drie jaar en een omgevingsplan verlengt het daarna met 5 jaar. Zonder deze vaststellingen vervalt het voorkeursrecht.

Beleidsmatige:

De grondslag voor het voorkeursrecht is het toebedenken van een functie bedrijventerrein aan de genoemde percelen. Om het voorkeursrecht na drie jaar voort te zetten is het nodig dat de functie bedrijventerrein dan is toegedacht in een omgevingsvisie. Vervolgens moet de functie dan ook worden toegedeeld in het omgevingsplan.

Strategische Visie:

In het Kompas van Cranendonck is voor economische ontwikkeling de focus gelegd op Budel. De toegedachte uitbreiding van bedrijventerrein Airpark sluit daarop aan.

Communicatie/burgerparticipatie:

Communicatie vindt plaats op basis van de vereisten in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit.

Commissiebehandeling:

De commissie behandelt het raadsvoorstel in de commissievergadering van 21 januari 2025.

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK

De secretaris,

E. Jacobs

De voorzitter,

F.A.P. van Kessel